

**Sofort wohlfühlen: Charmante 3-Raum-Wohnung mit Balkon und Aufzug in Wels - 71.94 m<sup>2</sup> ab September verfügbar !**



Balkon

**Objektnummer: 6650/29024**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahener Straße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	71,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Gesamtmiete	958,26 €
Kaltmiete (netto)	607,89 €
Kaltmiete	809,67 €
Betriebskosten:	201,78 €
Heizkosten:	57,55 €
USt.:	91,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

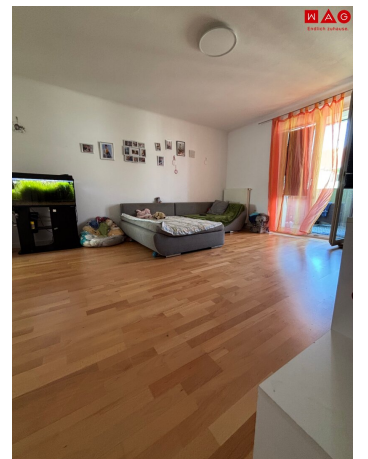
## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T 0503386016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**4600 Wels | Laahener Straße 8 | Top G 02 / T 009**

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug**

Diese helle Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnlage in Wels. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die separate Küche für eine praktische Trennung von Wohn- und Kochbereich sorgt. Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die komfortables Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnbereich
- 2 Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon

**Wohnfläche:** 71,94 m<sup>2</sup>

**Räume:** 3

### **Ausstattung & Highlights:**

- Aufzug im Haus
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Helle und gut geschnittene Wohnräume
- Moderne Wohnanlage

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage in Wels. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnkomfort.

### **Mietkonditionen:**

- Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: **€ 958,26**
- Kautions: **€ 2.874,78**

### **Verfügbarkeit:**

Beziehbar ab **01.09.2026**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <300m  
Apotheke <125m  
Klinik <1.125m  
Krankenhaus <1.275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <350m  
Universität <900m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <2.075m

**Sonstige**

Bank <200m  
Geldautomat <200m  
Post <300m  
Polizei <800m

**Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <850m  
Flughafen <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap